BEBAUUNGS- UND GRÜN-ORDNUNGSPLAN M 1/1000

FARBIG

GEWERBEGEBIET RUDELZHAUSEN

GEMEINDE RUDELZHAUSEN
LANDKREIS FREISING
REG.-BEZIRK OBERBAYERN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rudelzhausen, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Planung:

Huber Martin
Dipl. Ing. für Bauwesen
Bahnhofstr. 24
84048 Mainburg

....
Mainburg, 12.02.1997/me
geändert, 28.04.1997/me

Bayerische Ingenieurekammer Bau – Beratender Ingenieur – BYIK BAU 11185 – Körperschaft des öffentlichen Rechts

1. ZEICHENERKLÄRUNGEN

1.1 FESTSETZUNGEN DER PLANZEICHEN

1.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1.2 Ge Gewerbegebiet

1.1.3 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN:

1.1.4 Grünstreifen 2,25 m
Erschließungsstraße 6,50 m

1.1.5 Strassenbegrenzungslinie

1.1.7 Zufahrten zum Grundstück Parzelle 2

1.1.9 geplante Strasse

1.1.10 geplanter PKW-Stellplatz

1.1.11 geplanter Fussweg

1.1.12

Ge	Gewerbegebiet
GRZ	max. Grundflächenzahl
BAUWEISE	Bauweise
WH	max. Wandhöhe 6,50 m
DN	Dachneigung: Gebäudebreite bis 11m 32 - 38° Gebäudebreite ab 11m 18 - 24°

1.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



1.2.1 Öffentliche Grünfläche

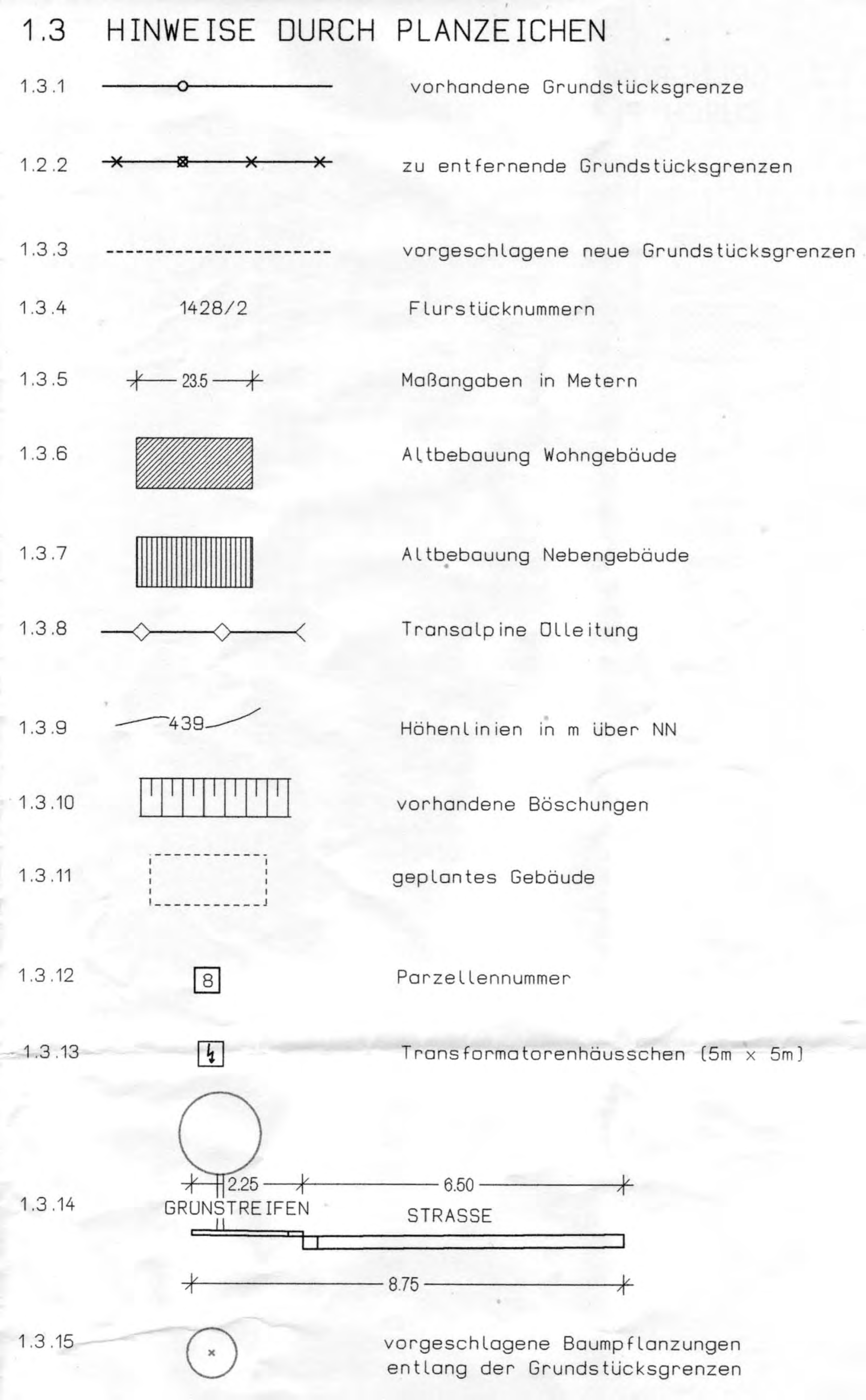
1.2.2 private Grünfläche

1.2.3 Gestaltungszone auf Gewerbebauflächen mit Festsetzungen gemäß 3.3.2

1.2.4 zu pflanzende Baumreihen
Arten siehe 3.1.2

1.2.5 geschlossene Gehölzpflanzungen

1.2.6 Pflanzungen in Sichtdreiecken
Bäume müssen auf 2,80 m über OK Fahrbahn ausgeastet werden, Sträucher dürfen nicht höher als 80 cm über OK Fahrbahn gehalten werden



1.3 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Nr.	Planzeichen	Bedeutung
1.3.1		vorhandene Grundstücksgrenze
1.2.2		zu entfernende Grundstücksgrenzen
1.3.3		vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
1.3.4	1428/2	Flurstücknummern
1.3.5	23.5	Maßangaben in Metern
1.3.6		Altbebauung Wohngebäude
1.3.7		Altbebauung Nebengebäude
1.3.8		Transalpine Olleitung
1.3.9	439	Höhenlinien in m über NN
1.3.10		vorhandene Böschungen
1.3.11		geplantes Gebäude
1.3.12	8	Parzellennummer
1.3.13		Transformatorenhäusschen (5m x 5m)
1.3.14	2.25 GRUNSTREIFEN 6.50 STRASSE 8.75	
1.3.15		vorgeschlagene Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ALLGEMEIN

2.1.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurnummern der Gemarkung Enzelhausen:
Fl.Nr. 1429, 1426, 1421, 1427, 1412/1, 1428/2, 1425/1, 1413/2, 1414/6
Fl.Nr. 1414/5, 1414/7, 1441, 1413/3 1441, 1425/1, 1420

2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.2.1 Das Baugebiet wird gemäß Bau-NVO festgesetzt als:



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2.2.2 Je Parzelle ist max. eine Wohneinheit für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal oder den Betriebsinhaber zulässig.

2.3 BAUWEISE

2.3.1 Es wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 Bau NVO festgesetzt.

2.4 ÜBERBAUBARE FLÄCHE/PARZELLEN/BAUFLÄCHEN

2.4.1 Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt.

2.4.2 Bei der Ermittlung von Abstandsflächen findet Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBo Anwendung.

2.5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.5.1 Für das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt:

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,55

2.5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.5.1 Für das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt:

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,55

2.6 ÄUSSERE BAULICHE GESTALTUNG

2.6.1 Die Baukörper sind in klarer, rechteckiger Form ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge auszubilden.

2.6.2 Die max. zul. Wandhöhe (WH) der einzelnen Gebäude wird von der Oberkante Rohboden im EG bis OK-Dacheindeckung an der Außenwand gemessen.

2.6.2 3 Für Haupt- und Nebengebäude und Garagen werden folgende Dachneigungen und Dachformen festgesetzt.

Dachformen:
symetrisches Satteldach, andere Dachformen können ausnahmsweise aus zwingenden betrieblichen und konstruktiven Gründen zugelassen werden.

Gebäudebreite bis 11 m Dachneigung = 32 - 38°
Gebäudebreite ab 11 m Dachneigung = 18 - 24°
Wandhöhe max. 6,50 m

2.6.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Einrichtungen für Betriebstechnik.

2.6.5 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf max. 1 Stufe (20 cm) über dem endgültigen Gelände am Gebäude liegen. Das vorhandene und später fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten und Schnitten mit Kotierungen darzustellen. Im Hangbereich können Abweichungen zugelassen werden.

2.6.6 Die Fassaden sind je Gebäude einheitlich mit einem Material, nicht glänzend und nicht spiegelnd auszuführen.
Leucht-, Reiz- und Warnfarben sind unzulässig.

2.7 EINFRIEDUNG/ NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN

2.7.1 Als Einfriedung sind lediglich Maschdrahtzäune ohne massive Zaunsockel zulässig. Zaunhöhe max. 1,50 m ab Geländeoberkante.

2.7.2 Auf den nicht überbauten und befestigten Freiflächen darf nur Material gelagert werden, welches für den unmittelbaren Betriebsablauf notwendig ist.

2.7.3 Als Pflastermaterial für befestigte Flächen ist Naturstein- oder Ziegelpflaster, sowie Betonpflaster zu verwenden. Zusammenhängende, befestigte Flächen sind einheitlich zu gestalten. mind. 20% der Grundstücksflächen dürfen nicht befestigt werden.

2.7.4 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen können im Einzelfall zugelassen werden.

2.8 AUSSENWERBUNG

2.8.1 Werbeeinrichtungen sind an Gebäudefassaden (nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus) am Ort der Leistung zulässig. Bei Lichtreklamen sind Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf Dachflächen.

2.8.2 Parkplatz oder Betriebsbeleuchtungen sind so anzubringen, daß keinerlei Blendwirkung oder sonstige Beeinträchtigung für den öffentlichen Verkehr auftritt.

2.9 IMMISSIONSSCHUTZ

2.9.1 Emission durch Gewerbebetriebe

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

tagsüber	Lwa ″ = 60 dB (A)/m^2
nachts	Lwa ″ = 45 dB (A)/m^2

überschreiten.

2.9.2 Betriebswohnungen und Büros sind zulässig, wenn vor den Fenstern der schutzbedürftigen Gebäude, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für das Gewerbegebiet von

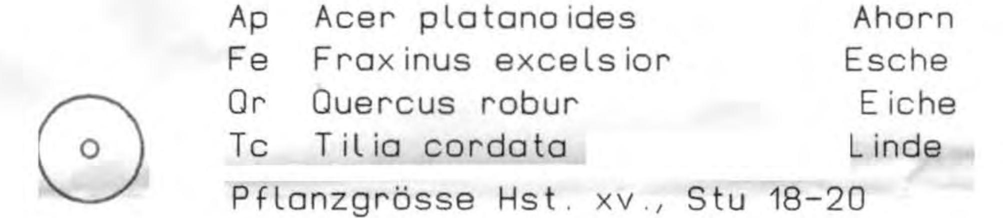
tagsüber	65 dB (A)
nachts	50 dB (A)

nicht überschritten werden.

3.1 Textliche Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

3.1.1 Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind mit Landschaftsrasen Standard RSM 7.1.2 mit Kräutern einzusäen, soweit sie nicht bepflanzt werden.
Die Rasenflächen sind extensiv zu pflegen (keine Düngung, Mahd 1 – 2 x/Jahr, Mähgut entfernen.

3.1.2 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:



Ap	Acer platanoides	Ahorn
Fe	Fraxinus excelsior	Esche
Qr	Quercus robur	Eiche
Tc	Tilia cordata	Linde

Pflanzgrösse Hst. xv., Stu 18-20

3.2 Textliche Festsetzungen für Baugrundstücke

3.2.1 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit heimischen Arten auszuführen:

v.h.	Baumarten	Pflanzgrößen
5	Acer campestre	Hei., 2vx., o.B. 100-125
5	Prunus padus	2xv.,100-150

v.H.	Straucharten	
15	Cornus sanguinea	Hartriegel
15	Corylus avellana	Hasel
5	Crataegus monogyna	Weissdorn
10	Ligustrum vulgare	Liguster*
20	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
5	Prunus spinosa	Schlehdorn
5	Rosa canina	Hundsrose
5	Sambucus nigra	Holler
10	Viburnum lantana	woll. Schneeball

Pflanzmenge: 1 Strauch/Baum/1,50qm Pflanzfläche
1,5m Reihenabstand Pflanzgrössen
2 x verpflanzte Sträucher; 100/150m in der Reihe

* giftig, nicht an Kinderspielplätzen

Mindestpflanzabstand für Bäume: 5m
Sträucher in Gruppen von 3-5 Stück

3.2.2 Offentliche Grünflächen und Pflanzungen sind nach fertigstellung der öffentlichen Erschliessungsmassnahme in der darauffolgenden Pflanzperiode fertigzustellen

3.3 Textliche Festsetzungen für Gewerbebauflächen und private Grünflächen

3.3.1 Die dargestellten privaten Grünflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten, wobei nachfolgende Festsetzungen zu berücksichtigen sind:
Die dargestellten Gehölzpflanzungen gemäß 1.2.5 sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Liste Punkt 3.2.1 herzustellen.
Für die dargestellten Baumpflanzungen sind Baumarten und Pflanzgrössen gemäß 3.1.2 zu verwenden.

3.3.2 Je 100 qm der dargestellten Gestaltungszone ist in diesem Bereich ein Laubbaum I.Wuchsklasse oder zwei Laubbäume II.Wuchsklasse gemäss nachfolgender Liste zu pflanzen:

Bäume I.Wuchsklasse:

Acer plataniodes	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II.Wuchsklasse:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgrössen für beide Wuchsklassen:
Hst., 3xv., StU 18-20
Mindestabstand der Baumstandorte:
7 m für Wuchsklasse I
5 m für Wuchsklasse II

mindestens 50% dieser Erschliessungs- und Gestaltungszone sind als Grünfläche anzulegen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

3.3.3 Je 500qm Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Grossbaum gemäss Punkt 3.1.2 zu pflanzen.
Für die festgestzten Baumpflanzungen ist je Baum eine Pflanzfläche von mindestens 8 qm nachzuweisen.

3.3.4 Entlang der Grenzen zu Nachbarbaugrundstücken sind 3m breite Grünstreifen mit Strauchbepflanzung gemäß Ziff. 3.2.1 anzulegen.

3.3.5 Die Fertigstellung der festgelegten Pflanzmassnahmen ist jeweils ein Jahr nach Beginn der gewerblichen Nutzung nachzuweisen.

3.4 FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNORDNUNG

3.4.1 GRÜNFLÄCHEN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]



Strassenbegleitgrün

Hochbord für die Pflanzflächen mit Bäumen, dazwischen Parkplätze mit Schotterrasen
Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist eine Mindestgröße der Baumscheibe von 8 qm einzuhalten.

3.4.2 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

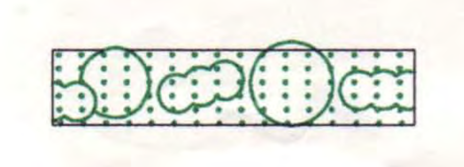
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]



Grossbäume über 15 m - Alleebepflanzung



lockere, raumbildende Bepflanzung



Ortsrandeingrünung:

je 2,0 m ist ein Gehölz zu pflanzen und zusätzlich pro Parzelle in diesem Streifen

4.2 ERSCHLIESSUNG

4.2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug/vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Wasserbereithaltungsanlage angeschlossen sein.
Zwischenlösungen sind nicht gestattet.

4.2.2 Die Abwasserbeseitigung wird im Mischsystem durchgeführt. Das Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten, versiegelten Hofflächen/Parkflächen/Zufahrten usw. ist, soweit wasserrechtlich möglich, einem Vorfluter zuzuleiten oder in den Untergrund zu versickern.

4.2.3 Grundstücksentwässerungen sind nach den anerkannten Regeln der Bautechnik, sowie DIN 1986 ff zu erstellen.

4.2.4 Die Gebäude sind über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz des Wnergieversorgungsunternehmen (Isaramperwerke) anzuschließen. Die Verteilerschränke werden auf Privatgrund erstellt und sind in die Einfreidungen zu integrieren. Die Einführung der Hausanschlußkabel in die Gebäude erfolgt an netztechnisch günstigsten Stelle unter Berücksichtungen der baulichen Gegebenheiten. Die Kabel enden in Wandnischen an der Außenwand oder in Anschlußkästen im KG.
Die Errichtung der Verteilerkästen ist in Absprache mit der Gemeinde Rudelzhausen vorzunehmen.

4.3 Textliche Hinweise zur Grünordnung

3.6.1 Zu jedem Baugesuch muß ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden.